

-1-

# **Ernst Hanf, Bauingenieur ZDI**

**Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke**

**Ronheider Weg 18, 52066 Aachen, Telefon 0241 / 603920, Fax 0241 / 603921**

# **Gutachten**

**Amtsgericht Aachen**

**018 K 064 / 23**



**über den Verkehrswert des Sondereigentums Nr. 2 bestehend aus einer Wohnung im Erdgeschoss rechts, nebst Kellerraum Nr. 2, laut Aufteilungsplan, in 52078 Aachen, Kolbergerstraße 6 und Johannstraße**

**Kurzbeschreibung**

**Objekt / Lage :**

**Eigentumswohnung in einem Objekt mit 8 Wohnungen:**

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss rechts des Hauses.

Die Grundstücke liegen im Stadtteil Forst bzw. Krummerück, der Stadt Aachen, die Kolbergerstraße zweigt von der Johannstraße ab.

Die Johannstraße verläuft zwischen der Neuhausstraße und der Königsberger Straße.

Der Privatweg (Flurstück 941) zu Flurstück 2142 zweigt von der Johannstraße ab.

Alle infrastrukturellen Einrichtungen sind in Aachen bzw. Forst vorhanden.

Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe.

Die Kolbergerstraße ist eine Straße mit geringem Verkehrsaufkommen, Stichstraße mit Wendehammer.

Von der Kolbergerstraße führt ein Fußweg zur nahe gelegenen Trierer Straße.

In mittlerer Wohnlage laut qualifiziertem Mietspiegel der Stadt Aachen 2022/2023.

Gebäudestandard: Standardstufe 3

Unterhaltungszustand: Sondereigentum Nr. 2 durchschnittlich  
Unterhaltungszustand des gesamten Objektes durchschnittlich, soweit erkennbar und dem Baualter entsprechend  
52078 Aachen, Kolbergerstraße 6, Johannstraße

**Katasterbezeichnung:**

Gemarkung Forst  
Flur 15, Flurstücke 2142 und 978  
Größe 722,- qm insgesamt

**Grundbuchbezeichnung:**

Wohnungsgrundbuch von Forst  
Blatt 3870

**Wertermittlungstichtag:**

12.12.2023

**Sondereigentum Nr. 2:**

bestehend aus Wohnen, Spind, Diele, Küche, Kind, Bad, WC, Schlafen, Flur und Balkon, mit ca. 75,00 qm Wohnfläche.  
Miteigentumsanteile 117,5 / 1.000

**Baujahr:**

ca. 1969 (Baugenehmigung vom 07.01.1969)  
Modernisierung ca. 1990, Gasetagenheizung ca. 2008 und später noch weitere Modernisierungen der Wohnung

**Anzahl der Einheiten gesamt:**

8 Wohnungen und 3 Garagen auf Flurstück 978 sowie 3 Garagen auf Flurstück 2142

**Verkehrswert:**

**185.000,- EUR**

**Der Wertermittlung liegt folgende Literatur zugrunde :**

Kleiber  
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur  
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken  
ImmoWertV 2021, 13. Auflage

Bau GB – Baugesetzbuch, Dr. Runkel / Heinrich  
Rechtsstand 03. Oktober 2017, 14. Auflage

Simon / Kleiber, 8. Auflage  
Schätzung und Ermittlung von  
Grundstückswerten

Kröll / Hausmann – Rechte und Belastungen bei der  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
3. Auflage 2006

Simon / Reinhold  
Wertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage

Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken,  
Kommentar und Handbuch, unter Berücksichtigung der  
Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV –  
9. Auflage 2020

Grundstücksmarktbericht der Städteregion Aachen 2023

Bodenrichtwerte Boris NRW 2023

qualifizierter Mietspiegel der Stadt Aachen 2022/2023

Dr. Sprengnetter GmbH – Handbücher zur  
Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige  
Wertermittlungen

Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel  
Baukosten 2020/2021 - Altbau

Schmitz / Gerlach / Meisel  
Baukosten 2014/2015 Neubau

## **Gliederung des Gutachtens**

1. Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens
2. Allgemeine Angaben
3. Ortsbesichtigung
4. Grundstücksbeschreibung
5. Beschreibung der baulichen Anlagen
6. Bodenwert
7. Ertragswertverfahren
8. Vergleichswertverfahren
9. Verkehrswert

Das Gutachten umfasst 18 Seiten.

## **Anlagen zum Gutachten**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens.

Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Bauzeichnungen, etc.) enthält.

Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Aachen einsehen.

- 7 Lichtbilder des Objektes
- 1 Blatt Grundriss Kellergeschoss
- 1 Blatt Grundriss Erdgeschoss
- 1 Blatt Schnittzeichnung
- 1 Blatt Flurkarte
- 1 Blatt Wohnflächenberechnung
- 1 Blatt Abgeschlossenheitsbescheinigung
- 5 Blätter Energieausweis für Wohngebäude
- 1 Blatt Jahresabrechnung Vorschüsse 2022
- 1 Blatt Vorschussplan 2023
- 1 Blatt Erhaltungsrücklage / Vermögensbericht 2022
- 2 Blätter Lageplan mit Eintragung der Sondernutzungsrechte an den drei Garagen
- 2 Blätter Auskunft Erschließungsbeiträge
- 1 Blatt Bebauungsplan Nr. 605

### **1. Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens**

Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch, den Wertermittlungsrichtlinien nach der ImmoWertV 2021, aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 16.11.2023 des Amtsgerichtes Aachen (Eingang 21.11.2023) in dem Zwangsversteigerungsverfahren des Wohnungseigentums – 018 K 064 / 23 –

### **2. Allgemeine Angaben**

<b>Objektlage</b>	52078 Aachen Kolbergerstraße 6, Johannstraße
<b>Bezeichnung</b>	Gebäude- und Freifläche (für beide Flurstücke)
<b>Katasterbezeichnung</b>	Gemarkung Forst Flur 15 Flurstücke 2142 und 978 Größe 722,- qm (Größe Flurstück 2142 = 48,- qm und Größe Flurstück 978 = 674,- qm)
<b>Grundbuchbezeichnung</b>	Grundbuchamt Amtsgericht Aachen Wohnungsgrundbuch von Forst Blatt 3870
<b>Miteigentumsanteile</b>	117,5 / 1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Johannstraße, sowie Kolbergerstraße 6, verbunden mit dem Sonder Eigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2
<b>Eigentümer</b>	bekannt
<b>Allgemein</b>	Die Zeichnungen und sonstigen Unterlagen müssen nicht mit der Örtlichkeit übereinstimmen. Sie dienen lediglich der Übersicht. Die Wohnung ist vermietet.
<b>3. Ortsbesichtigung</b>	
<b>Besichtigungstermin</b>	Besichtigung am 12.12.2023 (innen und außen)
<b>Besichtigungsteilnehmer</b>	Herr....., Mieter der Wohnung teilweise ein Sohn des Mieters der Unterzeichner als Sachverständiger

#### **4. Grundstücksbeschreibung**

##### **Grundstückslage**

52078 Aachen, Kolbergerstraße 6, Johannstraße

Flurstücke 978 und 2142

Die Grundstücke liegen im Stadtteil Forst bzw. Krummerück, der Stadt Aachen, die Kolbergerstraße zweigt von der Johannstraße ab.

Die Johannstraße verläuft zwischen der Neuhausstraße und der Königsberger Straße.

Der Privatweg (Flurstück 941) zu Flurstück 2142 zweigt von der Johannstraße ab, auf Flurstück 2142 befinden sich drei Garagen. Auch die drei Garagen auf Flurstück 978 liegen an diesem Privatweg.

Alle infrastrukturellen Einrichtungen sind in Aachen bzw. Forst vorhanden.

Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe.

Die Kolbergerstraße ist eine Straße mit geringem Verkehrsaufkommen, Stichstraße mit Wendehammer.

Von der Kolbergerstraße führt ein Fußweg zur nahe gelegenen Trierer Straße.

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Mehrfamilienwohnhäuser.

Die Lage wird als mittlere Wohnlage bezeichnet laut qualifiziertem Mietspiegel der Stadt Aachen 2022/2023.

Es bestehen gute Verkehrsanbindungen, zum Zentrum von Aachen ca. 5 km, nächster Autobahnanschluss ist Aachen – Brand in ca. 700 m Entfernung.

##### **Zugangs- und Versorgungs- verhältnisse**

Das Grundstück Kolbergerstraße 6 liegt an einer öffentlichen Straße.

Die Straße ist ausgebaut, mit Gehwege, Parkmöglichkeiten und Straßenbeleuchtung.

Das Grundstück Johannstraße (Flurstück 2142) liegt an einem Privatweg (Flurstück 941) der mehreren Eigentümern gehört. Laut Telefonat mit Frau.....vom Katasteramt der Städteregion Aachen am 28.11.2023 ist für die Eigentümer des Objektes Kolbergerstraße 6 kein Wegerecht oder Geh- und Fahrrecht eingetragen, d. h. die Zufahrt zu den Garagen ist nicht gesichert.

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

## **Allgemein**

Die Stadt Aachen zählt ca. 257.000 Einwohner, bei einer Größe des Stadtgebietes von ca. 16.083 ha.

Die Stadt Aachen liegt als westlichste Großstadt der Bundesrepublik an der Grenze zu Belgien und den Niederlanden.

Aachen ist „Staatlich anerkanntes Heilbad“ mit ganzjähriger Kurzeit.

Bekannt ist Aachen auch als Hochschulstadt.

Die Stadt Aachen gehört zu der neu gebildeten Städteregion Aachen. Die Städteregion Aachen ist ein innovativer Gemeindeverband und besteht aus den Städten Aachen, Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg und Würselen, sowie den Gemeinden Simmerath und Roetgen.

In der Städteregion Aachen leben ca. 566.000 Menschen auf ca. 707 Quadratkilometer.

Die Städteregion Aachen ist die Rechtsnachfolgerin des Kreises Aachen.

Das Objekt Kolbergerstraße 6 / Johannstraße besteht laut Abgeschlossenheitsbescheinigung insgesamt aus 8 Wohnungen, sowie 3 Garagen. Auf dem Flurstück 2142 (Johannstraße) befinden sich weitere 3 Garagen. Diese befinden sich im Sondernutzungsrecht folgender Wohnungen:

Wohnung Nr. 6 = S 1

Wohnung Nr. 5 = S 2

Wohnung Nr. 8 = S 3

Die Wohnung Nr. 2 hat kein Sondernutzungsrecht an einer Garage.

Gemäß schriftlicher Auskunft per E-Mail vom 11.12.2023 des Fachbereiches Bauaufsicht, sind im Baulastenverzeichnis der Stadt Aachen auf den Grundstücken, Gemarkung Forst, Flur 15, Flurstücke 2142 und 978, keine Baulasten eingetragen.

Laut schriftlicher Auskunft vom 07.12.2023 des Fachbereiches Vergabe-, Vertrags- und Fördermittelmanagement, FB 60/220, der Stadt Aachen, werden für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen "Kolbergerstraße und Johannstraße" keine Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff Bau GB (Baugesetzbuch) mehr erhoben.

Für die (nachmalige) Herstellung, Erneuerung, Erweiterung oder Verbesserung der o. a. Straßen steht eine die Beitragspflicht gemäß § 8 KAG NW auslösende Maßnahme zurzeit nicht an.

Gemäß schriftlicher Auskunft per E-Mail des Fachbereiches Klima und Umwelt der Stadt Aachen vom 24.11.2023, sind im Altlastenverdachtsflächenkataster, die Flurstücke 2142 und 978, der Flur 15, Gemarkung Forst, betreffend, keine Altlasten eingetragen. D. h. es besteht kein Verdacht auf Altlasten.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Die Grundakten mit der Teilungserklärung sowie den Aufteilungsplänen wurden durch den Sachverständigen am 27.11.2023 und am 19.12.2023 beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Aachen eingesehen.

Laut Aufteilungsplan gehört zu der Wohnung Nr. 2 der Kellerraum Nr. 2. In der Örtlichkeit wird jedoch von dem Mieter der Wohnung Nr. 2 der ehemalige Heizungsraum und die Hälfte des ehemaligen Öltankraumes als Keller genutzt, s. geänderten Grundriss des Kellergeschosses.

Weitere Informationen hierzu sind nicht bekannt.

Hausgeld:

Hausgeld ist der Betrag den der Wohnungseigentümer an den WEG-Verwalter zu zahlen hat (Betriebskosten, Instandhaltungsrücklage, Verwaltung).

Das Hausgeld beträgt für die Wohnung ATP Nr. 2 laut Wirtschaftsplan von 2023 = 331,00 € monatlich.

WEG-Verwalter: Name bekannt

## **5. Beschreibung der baulichen Anlagen**

### **Allgemein**

Das Wohnungseigentum Nr. 2 befindet sich im Erdgeschoss rechts des Hauses.

Bestehend aus Wohnen, Spind, Diele, Küche, Kind, Schlafen, Bad, WC, Flur und Balkon, mit ca. 75,00 qm Wohnfläche.

Die angegebene Wohnfläche wurde aus einer vorhandenen Berechnung vom 16.05.1983, nach Prüfung, übernommen.

Eigene Aufmaße wurden nicht durchgeführt.

### **Technische Beschreibung**

Massives viergeschossiges Gebäude,

beidseitig angebaut,

in Mauerwerkskonstruktion,

voll unterkellert,

Geschossdecken Stahlbeton,

Balkone in Stahlbeton mit Steinzeugbelag, Brüstung außen

Waschbeton, innen mit Steinzeugbelag verkleidet, seitlich und vorne Metallgeländer,

Geschosstreppen in Stahlbeton mit Kunststeinbelag, Geländer in Holz auf Metallunterkonstruktion,

Dach als Flachdach mit Dachabdichtung,

Fassaden mit Edelputz und Wärmedämmung,

Fenster aus Kunststoffprofilen mit Isolierverglasung, im Erdgeschoss mit elektrisch betriebenen Rolläden,

Hauseingangselement aus Kunststoffprofilen, mit feststehendem Seitenteil und Klingelanlage, mit Glasausschnitte in

Ornamentverglasung,

Briefkastenanlage steht seitlich am Hauseingang,

Gasetagenheizung mit Heizkörper und Thermostatventile,

Fussböden schwimmender Estrich mit Dämmung, Oberbelag Laminat und Steinzeugbelag,

Bad mit Eckwanne, Waschbecken und WC, Wände komplett gefliest, Boden Steinzeugbelag, elektrischer Lüfter im Bad,

separates WC mit WC-Körper und Handwaschbecken, Wände komplett gefliest, Boden Steinzeugbelag,  
Fliesenspiegel in der Küche,  
Warmwasserbereitung über Gastherme, Therme befindet sich in der Küche,  
glatt abgesperrte Innentüren mit Stahlzargen,  
Klingelanlage mit elektrischem Türöffner und Gegensprechanlage,  
Elektroinstallation dem sonstigen Standard des Hauses entsprechend,  
die im Sondernutzungsrecht stehenden Garagen sind massiv gebaut, in Mauerwerkskonstruktion, mit Flachdach und Dachabdichtung, Fassaden in Kalksandstein, Garagentore als Stahlschwingtore,  
einfach angelegte Aussenanlagen, mit Rasenflächen, einigen Ziersträuchern, Einfriedung teilweise mit Naturhecke und Maschendrahtzaun, Hauszugang in Verbundsteinpflaster.

Baujahr ca. 1969 (Baugenehmigung vom 07.01.1969)  
Modernisierung ca. 1990 und später noch weitere Modernisierungen der Wohnung, Gasetagenheizung ca. 2008  
Gebäudestandard: Standardstufe 3  
Unterhaltungszustand: Wohnung Nr. 2 durchschnittlich,  
Unterhaltungszustand des gesamten Objektes durchschnittlich, soweit erkennbar und dem Baualter entsprechend

Ein Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde vorgelegt.  
Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt.

Feststellungen wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Einzelheiten wie Fenster, Türen, Heizung, sanitäre und elektrische Installationen wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft.

Aussagen über Baumängel, Bauschäden, statische Probleme, etc. sind daher, soweit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und daher unverbindlich.

**6. Bodenwert**

52078 Aachen, Kolbergerstraße 6, Johannstraße

Flurstücke 978 und 2142

Grundstücksgröße insgesamt 722,- qm

Miteigentumsanteile 117,5 / 1.000

Der Grundstückszuschnitt von Flurstück 978 ist unregelmäßig und der Zuschnitt von Flurstück 2142 ist rechteckförmig, ebene Topographie.

Die Grundstücksbreite von Flurstück 978 beträgt an der Kolbergerstraße ca. 16,00 m bzw. 7,50 m, bei einer Tiefe von insgesamt ca. 58,00 m. Flurstück 2142 ist ca. 9,00 m breit und ca. 6,00 m tief.

Die Grundstücke liegen im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, Plannummer 605, Planname Triere Straße / Königsberger Straße / Johannstraße / Kolbergerstraße, Gemarkung Forst, rechtskräftig seit 09.04.1974, BauNVO 1968, s. beigefügten Bebauungsplan.

Nach Auskunft des Gutachterausschusses für Bodenrichtwerte in der Städteregion Aachen bzw. Boris plus NRW Bodenrichtwerte-Details, liegt der zonale Bodenrichtwert für diesen Bereich, Gemarkung Forst-im Bereich Driescher Hof um die Tilsiter Straße, bei 380,- € /qm (Misch-Mehrgeschossig), Beitragszustand – beitragsfrei, Erschließungszustand – Baureifes Land, Nutzungsart Wohnbaufläche, Geschoszahl III-VIII, Geschossflächenzahl 1,0, zum 01.01.2023.

Für die zu bewertenden Grundstücke wird der Bodenwert, unter Berücksichtigung der Lage, dem Zuschnitt der Grundstücke, der Geschossflächenzahl, sowie der Nutzung als Sondereigentum, mit 340,- € /qm angesetzt.

**Bodenwert**

722,- qm x 340,- € /qm = 245.480,- €

117,5 / 1.000 MEA = 28.844,- €

zur Rundung = 56,- €

**anteiliger Bodenwert**

**28.900,- €**

## 7. allgemeines

### Ertragswertverfahren

Bodenwertanteil 28.900,- €

Wohnfläche ca. 75,00 qm

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der marktüblich entstehenden Bewirtschaftungskosten.

Nach dem qualifizierten Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Aachen, gültig vom 01.01.2022 – 31.12.2023, Baualtersklasse 1995 - 2001, in mittlerer Wohnlage, liegt der Mittelwert bei 7,24 € /qm Wohnfläche (untere Spanne 6,40 € /qm, obere Spanne 8,54 € /qm).

Die gezahlte Kaltmiete für die Wohnung liegt zurzeit bei 7,73 € /qm Wohnfläche.

Für die zu bewertende Wohnung wird eine Miete von 7,80 € /qm Wohnfläche, monatlich, netto, ohne Betriebskosten, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, angesetzt, in Anlehnung an die zurzeit gezahlte Miete.

angenommener Liegenschaftszinssatz 2,0 %

In Anlehnung an Auswertungen des Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht 2023, bezüglich Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, in der Stadt Aachen, Gebiet Stadtteil Forst, bei Weiterverkauf von vermieteten Eigentumswohnungen, Wohnungsgröße zwischen 70 und 80 qm, Restnutzungsdauer 50 Jahre, gebietstypischer Liegenschaftszinssatz des Normobjektes 1,6 %, unter Berücksichtigung der erforderlichen Umrechnungskoeffizienten, wird im vorliegenden Fall ein Wert von 2,0 % zugrunde gelegt.

Die Spanne im Liegenschaftszinssatz des Stadtteiles Forst, nach Einzelauswertungen aus der Kaufpreissammlung aus 2022, ist von -1,8 % - 4,3 %, Anzahl der ausgewerteten Objekte 73.

Der Liegenschaftszinssatz wird als der Zinssatz definiert, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im durchschnittlichen marktüblich verzinst, § 21 ImmoWertV 2021.

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer 50 Jahre

Vervielfältiger 31,42

Wohnung 75,00 qm x 7,80 € /qm x 12	=	7.020,- €
		<hr/>
Jahresrohertrag		7.020,- €
./. 21 % Bewirtschaftungskosten	=	1.474,- €
		<hr/>
Jahresreinertrag		5.546,- €
./. Bodenwertverzinsungsbetrag,		
2,0 % von 28.900,- €		578,- €
		<hr/>
Ertrag der baulichen Anlagen		4.968,- €
		<hr/>
Gebäudeertragswert 4.968,- € x 31,42	=	156.095,- €
+ Bodenwertanteil	=	28.900,- €
		<hr/>
<b>Ertragswert</b>		<b>184.995,- €</b>
		<b>rd. 185.000,- €</b>

## 8. Vergleichswertverfahren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städtere-  
gion Aachen hat erstmalig zum Stichtag 1. Januar 2023 Immo-  
bilienrichtwerte für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ als  
lageorientierte Durchschnittswerte ermittelt.

Datengrundlage bilden die in der Kaufpreissammlung ausge-  
werteten Kauffälle der Jahre 2008 bis 2022. Die Kauffälle  
wurden auf den Stichtag 01.01.2023 indexiert. Die erstmalige  
Ermittlung der Immobilienrichtwerte für „Wohnungseigentum“  
erfolgte zum Stichtag 2022.

Die Immobilienrichtwerte ersetzen die in den Vorjahren im  
Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Durchschnittswerte  
für Eigentumswohnungen.

Laut Immobilien-Preis-Kalkulator des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte in der Städtere- gion Aachen, wird der  
Immobilienpreis, unter Berücksichtigung der Lage, der Miet-  
situation (vermietet), der Wohnfläche, des Baujahres, der  
Objektgruppe (Weiterverkauf) und des Gebäudestandards  
(mittel), auf ca. 2.420,- € /qm Wohnfläche geschätzt.

Im vorliegenden Fall wird ein Wert, von 2.500,- € /qm Wohn-  
fläche zugrunde gelegt.

Wohnung 75,00 qm x 2.500,- € /qm	= 187.500,- €
<b>Vergleichswert</b>	<b>187.500,- €</b>
	<b>rd. 188.000,- €</b>

## 9. Verkehrswert

Zur Ermittlung sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei der vorliegenden Bewertung wird das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 der ImmoWertV 2021) bevorzugt.

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 der ImmoWertv 2021) mit marktüblichen Einzelansätzen, wird als Kontrollfunktion bzw. Unterstützungsfunktion mit herangezogen.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt sowie aller wertbeeinflussenden Umstände, wird der **Verkehrswert (Marktwert)** für den 117,5 / 1.000 Miteigentumsanteil an den mit 8 Eigentumswohnungen und insgesamt 6 Garagen bebauten Grundstücke in 52078 Aachen, Kolbergerstraße 6 und Johannstraße, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts, nebst Keller, Aufteilungsplan Nr. 2, zum Wertermittlungsstichtag (Qualitätsstichtag) 12.12.2023, mit

**185.000,- EUR**

(in Worten: einhundertfünfundachtzigtausend Euro)

ermittelt.

Zubehör oder Betriebseinrichtung war am Tag der Besichtigung nicht vorhanden.

Ich versichere, dass ich dieses Wertgutachten unparteiisch sowie nach bestem Wissen und Gewissen, ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt habe.

Mit dem Eigentümer bin ich weder verwandt noch verschwägert.

Aachen, 28. Dezember 2023

Der Sachverständige

Bauingenieur Ernst Hanf